

## Purkamismääräyksen antaminen ja teettämisuhan asettaminen kiinteistölle 286-401-26-49, Valkeala

1275/10.03.00.07/2022

### Teknisen lautakunnan lupajaosto 07.12.2023 § 95

**Valmistelija:** rakennusvalvontapäällikkö Risto Mikkola, puh. 020 615 8237, risto.mikkola(at)kouvola.fi

Rakennusvalvontapäällikkö on antanut 30.01.2023 kehotus- ja kuulemiskirjeen kiinteistön 286-401-26-49 (Sairaalantie 7-11, 45360 Valkeala) ja sillä sijaitsevan rakennuksen osan (pysyvä rakennustunnus 101900277P) lainhuudon mukaiselle omistajalle Leishi Finland Oy:lle.

30.01.2023 annetussa kehotus- ja kuulemiskirjeessä on kehoitettu purkamaan kiinteistöllä sijaitseva rakennus sekä siistimään ja tasaamaan alue ympäröivään maastoon sopivaksi viimeistään kahdeksan (8) kuukauden kuluessa kehotuskirjeen tiedoksi saamisesta. Purkamiseen liittyen on lisäksi ennen purkamistyön aloittamista pyydetty rakennusvalvontaan toimittamaan selvitys purkamistyön järjestämisestä, syntyvän rakennusjätteen käsittelystä ja käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä sekä hyväksyttävään rakennusvalvonnassa purkutyönjohtaja. Kehotus ja kuulemiskirje on **oheismateriaalina**.

Edelleen kehotus- ja kuulemiskirjeessä on saatettu tiedoksi, että mikäli toimenpiteitä ei määräajassa suoriteta, asiassa voidaan antaa velvoitepäätös liittäen päätökseen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 182 § mukainen hallintopakko eli uhkasakko tai uhka, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Kehotus- ja kuulemiskirjeen yhteydessä varattiin kiinteistön ja rakennuksen omistajalle tilaisuus lausua mielipiteensä ja antaa selityksensä kehotusten ja asiassa myöhemmin mahdollisesti liitettävän hallintopakon johdosta. Kiinteistön omistaja ei antanut selitystään.

Kehotus- ja kuulemiskirje annettiin haastetiedoksi antona toimitettavaksi. Tiedoksi anto saatiin todisteellisesti toimitettua 08.03.2023. Näin ollen kahdeksan (8) kuukauden määräaika kehotukseen purkaa rakennus päättyi 08.11.2023.

Rakennusvalvontapäällikön 22.11.2023 tekemän tarkastuksen perusteella kehotusta purkaa rakennus ei ole noudatettu. Asia saatetaan Kouvolan kaupungin teknisen lautakunnan lupajaostoon ehdotuksena määräyksen antamiseksi ja hallintopakon asettamiseksi.

#### **Päätöksen perustelu**

Muu perustelu

Rakennus on vaurioitunut pahoin 27.7.2021 tapahtuneessa tulipalossa. Rakennusvalvonnan rakennusvalvontapäällikkö, tarkastusinsinööri ja valvontainsinööri ovat käyneet kohteessa tarkastuskäynnillä 28.7.2021, kartoittaen rakennuksen sisä- ja ulkotiloja yhdessä pelastusviranomaisen kanssa. Rakennusvalvontapäällikkö määräsi rakennuksen 29.7.2021 tekemällään päätöksellään § 1/2021 käyttökieltoon. Käyttökieltopäätös astui voimaan heti ja päätöstä oli noudatettava mahdollisesta oikaisuvaatimuksesta huolimatta.

Rakennusvalvonnan rakennusvalvontapäällikkö, tarkastusinsinööri ja valvontainsinööri tekivät tarkentavan sisä- ja ulkotiloja koskevan tarkastuskäynnin kohteessa 23.8.2021, tarkentaen samalla kohteen valokuvadokumentaatiota.

Tarkastuskäyntien havaintojen perusteella rakennuksen keskiosan puurakenteinen ullakkokerros on palossa täysin tuhoutunut ja sammutusvesi on valunut läpi rakennuksen alimpaan kerrokseen saakka. Lisäksi ullakkopaloalueen kohdalla rakennuksen alemmissa kerroksissa on nähtävissä jo aiempia kosteudesta aiheutuneita mikrobivaurioita. Rakennuksen vesikatteen lisäksi kiviaineisia ulkoseinien yläosia on jouduttu repimään auki sammutustöiden aikana, muodostaen irtonaisen aineksen putoamisvaaran edelleen rakennuksen vierustoille. Palon sammutustyön aikana irti revityt kattopellit on kasattu röykkiöiksi pihamaan eri kohtiin ja irti revityt kiviaineiset ulkoseinän osat ovat maassa pitkin rakennuksen vierus-taa. Sittenmin peltikasat on poistettu naapurikiinteistön teettämisuhan täytöntöönpanon yhteydessä alueelta.

Myös rakennuksen palaneen keskiosan viereisissä osissa on laajasti aistinvaraisesti todettavia kosteus- ja mikrobivaurioita, näkyvää hometta ja sienikasvustoa. Katossa on vesivuotoja ja avoimista rikkoutuneista ikkunoista on valunut pitkäaikaisesti vettä rakenteisiin.

Tarkastuskäynneillä on lisäksi havaittu, että rakennuksen kaikissa osissa ikkunoita ja ovia on laajassa mitassa rikottu mahdollistaen rakennukseen vapaan sisäänpääsyn, sisätiloissa rakenteita ja rakennusosia on rikottu, palo-osastoivia ovia rikottu, poistumisteitä tukittu, sähkö- ja paloilmoitinlaitteistoja mekaanisesti hajotettu sekä rakennuksen ylläpito ja siisteys täysin laiminlyöty. Rakennuksesta on sähköt katkaistu ja paloilmoitinlaitteisto on kytketty pois käytöstä.

Rakennus on ollut jo vuosia tyhjillään, lämmittämätön ja luonteeltaan hylätty, rumentaen ympäristöä.

Rakennus on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 166 § 1 momentin mukaan ympäristöineen pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi MRL 166 § 3 momentin mukaan

määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

28.7. ja 23.8.2021 tehtyjen tarkastuskäyntien perusteella rakennusta ei pysty korjaamaan, ilman purkamista ja uudisrakentamiseen verrattavaa rakentamista. Rakennus ei täytä MRL 166 § 1 momentin vaatimuksia ja rakennus aiheuttaa ilmeistä ja välitöntä vaaraa turvallisuudelle.

MRL 182 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa sitä, joka ryhtyy toimiin kyseisen lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Saman lainkohdan mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakkolain 7 § mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Uhkasakkolain 14 § mukaan teettämisuhtaa asetettaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä uhkasakosta 7 § säädetään.

Kiinteistöjen omistajana Leishi Finland Oy:lla on oikeudellinen mahdollisuus noudattaa sille asetetut velvollisuudet. Kiinteistöjen omistaja ei ole esittänyt esteitä kehotuksen noudattamiseen, jolloin hänellä katsotaan olevan myös tosiasiallinen mahdollisuus huolehtia omistamansa kiinteistön kunnosta.

28.7. ja 23.8.2021 tehtyjen tarkastuskäyntien perusteella rakennus ei täytä MRL 166 § 1 momentin vaatimuksia ja rakennus pihoineen aiheuttaa ilmeistä ja välitöntä vaaraa turvallisuudelle.

Koska rakennuksen osan omistaja on laiminlyönyt velvollisuutensa, eikä ole reagoinut 30.1.2023 päivätyn kehotus- ja kuulemiskirjeen kehotukseen purkaa rakennus, on nyt asiassa ehdotettava annettavaksi määräys liittäen päätökseen MRL 182 § mukainen teettämisuhtana.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999

Uhkasakkolaki 1113/1990

Lisätietoja: rakennusvalvontapäällikkö Risto Mikkola, puh. 020 615 8237, risto.mikkola(at)kouvola.fi

### **Ympäristöjohtajan ehdotus:**

Teknisen lautakunnan lupajaosto päättää

1. velvoittaa kiinteistön 286-401-26-49 omistajaa purkamaan kiinteistölle sijoittuvan rakennuksen osan (pysyvä rakennustunnus

101900277P) sekä siistimään ja tasaamaan alue ympäröivään maastoon sopivaksi kahdeksan (8) kuukauden sisällä tämän päätöksen tiedoksisaannista.

2. velvoittaa ennen purkamistyön aloittamista toimittamaan rakennusvalvontaan selvityksen purkamistyön järjestämisestä, syntyvän rakennusjätteen käsittelystä ja käyttökelpoisten rakennusosien hyväksi käyttämisestä sekä hyväksyttämään purkutyönjohtajan.
3. asettaa kohdassa 1 merkityn pääveloitteen tehosteeksi uhkasakkolain 14 § mukaisen teettämisuhan, että tekemättä jätetty työ tehdään laiminlyöjän kustannuksella.
4. ilmoittaa tästä päätöksestä uhkasakkolain (1113/1990) 19 §:n edellyttämällä tavalla Kaakkois-Suomen maanmittaustoimistolle merkinnän tekemiseksi kiinteistörekisteriin.
5. velvoittaa kiinteistön omistajaa ilmoittamaan uhkasakkolain (1113/1990) 18 §:n mukaisesti kiinteistöä tai sen käyttöoikeutta luovuttaessaan luovutuksensaajalle tämän päätöksen mukaisesta veloitteesta ja sen tehostamiseksi asetetusta teettämisuhasta. Kiinteistön omistajan on lisäksi ilmoitettava Kouvolan teknisen lautakunnan lupajaostolle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

**Teknisen lautakunnan lupajaoston päätös:**

Teknisen lautakunnan lupajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.

---